Gemeinde Neufahrn

Bebauungsplan
für das Gebiet "ehemaliges Simca - Gelände"
für die Grundstücke Fl. Nr. 710/59 TF, 776, 777 TF, 778

Die Gemeinde Neufahrn erläßt aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom .... als Satzung.

A Festsetzung durch Planzeichen

Zeichen	Bedeutung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
MI	Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2, Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO ausgenommen Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
z.B. 680	Höchstzulässige Geschoßfläche in m^2 innerhalb der Baugrenzen
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschoße, zwingend festgesetzt
z.B. II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
z.B. 8 m	Höchstzulässige Traufhöhe in m, ab Oberkante Gehsteig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baulinie
	Baugrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
W	Wohnstraße gem. § 42 Abs. 4a STVO
	Straßenbegrenzungslinie
Ga	Garage
▲	Einfahrt, Garagenzufahrt
	Öffentliche Grünfläche, Wegebegleitgrün
	Private Grünfläche mit Pflanzfestsetzungen
	Neu zu pflanzende Bäume lt. Gehölzliste 7.5
	Neu zu pflanzende Sträucher lt. Gehölzliste 7.6
	Neu zu pflanzende Hecken lt. Gehölzliste 7.7
	Vorgartenbereiche ohne Einfriedung
⟷	Vorgeschriebene Firstrichtung
z.B. 7	Maßzahl in Metern
z.B. 6	Kurvenradius in Metern
T	Trafostation

B Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedertes Mischgebiet MI festgesetzt.
Dabei sind für die Bereiche MI 1 und MI 2 nur Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 2, 3 und 4 BauNVO, mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Wohnungen sind mit Ausnahme solcher für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.
In den mit MI 3 bezeichneten Gebieten ist nur Wohnnutzung zulässig (§ 6, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der Nutzung

2.1 Für die Bereiche MI 1, MI 2 und MI 3a wird die höchstzulässige Geschoßfläche bereichsweise festgesetzt.
Für den Bereich MI 3b wird das Maß der Nutzung durch den Umfang der Baulinien und Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.
Die Flächen für Garagen und Stellplätze, sowie für Garagengeschoße, bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche gem. § 21 d BauNVO unberücksichtigt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird für alle Gebäude in MI 1 und MI 2 mit zwei als Höchstgrenze, in den Gebieten MI 3 mit zwei zwingend festgesetzt.

2.3 Die höchstzulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Gehsteig, wird für die Bereiche MI 1 auf 8 m und für die Bereiche MI 2 auf 6,5 m festgesetzt. Für die Gebiete MI 1 wird gem. § 17, Abs. 3, Satz 2 BauNVO festgesetzt, daß eine größere Geschoßhöhe als 3,5 m bei der Berechnung der Baumassenzahl außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes bedingt ist.

2.4 Der Ausbau des Daches ist unzulässig.

3.0 Bauweise

Für die Gebiete MI 1, 2 und 3a wird offene Bauweise festgesetzt.
Für das Gebiet MI 3b wird besondere Bauweise festgesetzt.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Für die mit MI 3 bezeichneten Gebiete wird für alle Gebäude - einschließlich Garagen und erdgeschoßiger Anbauten - Satteldach mit einer Neigung von 20 - 30 Grad festgesetzt. Bei Zusammenbau auf der Grundstücksgrenze ist gleiche Dachneigung zwingend.
Für die Dachdeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden. Die Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist unzulässig, ebenso die Anordnung von Kniestöcken.
Der höchstzulässige Dachüberstand wird an der Traufe auf 60 cm, am Ortgang auf 30 cm festgesetzt.

4.2 Für die Außenwandflächen aller Gebäude im MI 3 ist heller oder weißer Putz und naturfarben behandeltes Holz zu verwenden.
Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig; ebenso die Verwendung von Kunststoffplatten und Strohmatten als Sichtschutz.

4.3 Bei allen Gebäuden im MI 3 darf die Oberkante Kellerdecke max. 50 cm über der fertigen Gehsteig-, bzw. Wohnstraßenoberkante liegen.

4.4 Für die MI 1 und MI 2 bezeichneten Gebiete wird für alle Gebäude Satteldach mit flacher Neigung festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise in den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Gebieten innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

5.2 Lagerplätze als selbständige Anlagen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen in zugelassenen Betrieben dürfen nur innerhalb der Baugrenzen eingerichtet werden.

5.3 Garagen und Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken, auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den mit MI 3 bezeichneten Gebieten kann der Vorplatz vor der Garage als Stellplatz genutzt werden.

5.4 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für die mit MI 1, und MI 2 bezeichneten Bereiche errechnet sich nach den Stellplatzrichtzahlen (MABL. Nr. 6/1978 vom 12. 2. 1978).
In den mit MI 3 bezeichneten Gebieten sind je Hauseinheit eine Garage und ein Stellplatz auf privatem Grund vorzusehen. Für jede Einliegerwohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz notwendig.

6. Einfriedungen

6.1 Soweit keine Festsetzungen durch Planzeichen getroffen sind, gelten die Vorschriften der gemeindlichen Zaunsatzung.

7. Landschaft und Grünordnung

7.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitgehend zu erhalten.
Abgrabungen sind unzulässig.
Erdaufhäufungen sind nur in Form bepflanzter Wälle als Lärmschutz entlang der Bahnlinie zulässig.

7.2 Die mit Pflanzgebot festgesetzten privaten Grünflächen sind zusätzlich zu den im Plan dargestellten Bäumen, mit Sträuchern lt. Gehölzliste zu gestalten.

7.3 In den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Gebieten sind PKW - Stellplätze durch Laubbäume lt. Gehölzliste zu untergliedern.

7.4 Die unbebauten Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für Geh-, Fahr-, Lagerflächen und Stellplätze erforderlich sind - zu begrünen.

7.5 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:
Bäume entlang öffentlicher Straßen und Wege, Alleebäume,

Arten	A = Acer platanoides	-	Spitzahorn
	S = Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
	T = Tilia tomentosa	-	Silberlinde

Pflanzqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche
3 - 4 x v., aus extra weitem Stand STU 18 - 20

Bäume innerhalb geschlossener Strauchpflanzungen an der West-, Nord- und Ostgrenze des Bebauungsplangebietes

Arten	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Alnus glutinosa	-	Roterle
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	gemeine Eberesche
	Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
	Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche
3 - 4 x v., aus extra weitem Stand STU 16 - 18,
Anzahl nach Bebauungsplan.

Bäume in privaten Grünflächen und Hausgärten

In privaten Hausgärten sollen vorwiegend Obst- und Nußgehölze gepflanzt werden.
Darüberhinaus gelten folgende Festsetzungen:

Arten	Acer campestre	-	Feldahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Prunus avium "Plena"	-	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	-	gemeine Eberesche

Pflanzqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche, 2-3xv. STU 12 - 14

7.6 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Sträucher, innerhalb der geschlossenen Strauchpflanzungen an der West-, Nord- und Ostgrenze des Bebauungsplangebietes gelten folgende Festsetzungen:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Spiraea x vanhouttei	-	Prachtspiere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualifikation: Sträucher, 2 x v. o. B., 80 - 175, je nach Art.
Anzahl: 1 Pflanze je 1,5 m^2.

7.7 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Hecken im Bereich der Vorgärten gelten folgende Festsetzungen:

Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Rosa rugosa "Moje Hammarberg"	Apfelrose
Spiraea nipponica	Strauch-Spiere

Pflanzqualifikation: 2 x v. o. B., 50 - 125, je nach Art
Anzahl: 4 - 6 Pflanzen pro lfm.

7.8 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbauanträge für in den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Gebieten zu errichtende Gebäude Bepflanzungspläne, zur Genehmigung vorzulegen.

7.9 Im Bebauungsplangebiet sind sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Antennenanschluß zu verkabeln. Einzelantennen sind nicht zulässig. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.

C Hinweise durch Planzeichen

-o—o- Bestehende Grundstücksgrenze

-o×o- Aufzuhebende Grundstücksgrenze

----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z.B 777 Flurnummer

D Hinweise

1 Gemäß dem Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27. 7. 1984 Nr. 8455 - 632 - 14588 liegt das Planungsgebiet innerhalb des Lärmschutzbereiches des geplanten Verkehrsflughafens München, am Standort Erding Nord / Freising.
Die Bauwerber werden auf die zu erwartende Belästigung hingewiesen.
Die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen wird im Sinne von § 9 Abs. 3 BBauG und gem. Art. 18 Abs. 2 Satz 1 BayBO bei den Baugenehmigungsverfahren zur Auflage gemacht.
Ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für alle Außenbauteile ist ausreichend.

2 Da mit einem zeitweisen Ansteigen des Grundwasserstandes bis auf weniger als drei Meter unter Gelände zu rechnen ist, haben die Bauwerber eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereinbrüche zu treffen.

3 Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Ausgenommen sind nur Grundstücke mit Heizeinrichtungen, die einen emissionsfreien Betrieb gewährleisten.

4 Mögliche Baukörper- und Dachformen, sowie Typengrundrisse für die Wohnbebauung sind im Gestaltungsvorschlag (Anlage 3.1) dargestellt.

Neufahrn, den 14. 8. 86
i.V.

....
(2. Bürgermeister)